SITUATIE

13 juli 2023



Luchtfoto met de planlocatie, Hoorn



Overzichtsfoto met de projectlocatie omkaderd in geel



Huidige bebouwing - Maelsonstraat 20



Huidige bebouwing - Maelsonstraat 18



ROC Horizon College Hoorn

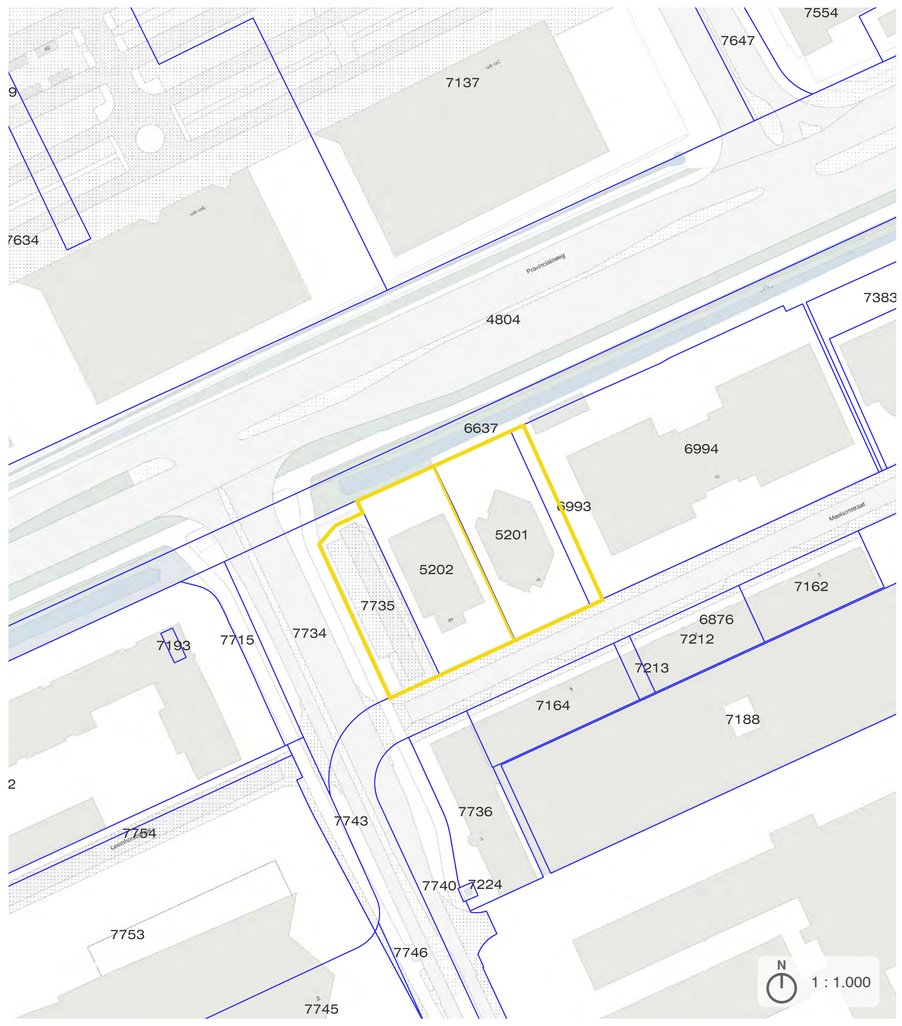


Binnentuin achter de Toren van Hoorn



Zicht vanaf de Maelsonstraat

Foto's bestaande situatie



Situatietekening bestaand + kadastrale kaart

DE VRIES EN VERBURG

BURGLAND Real Estate

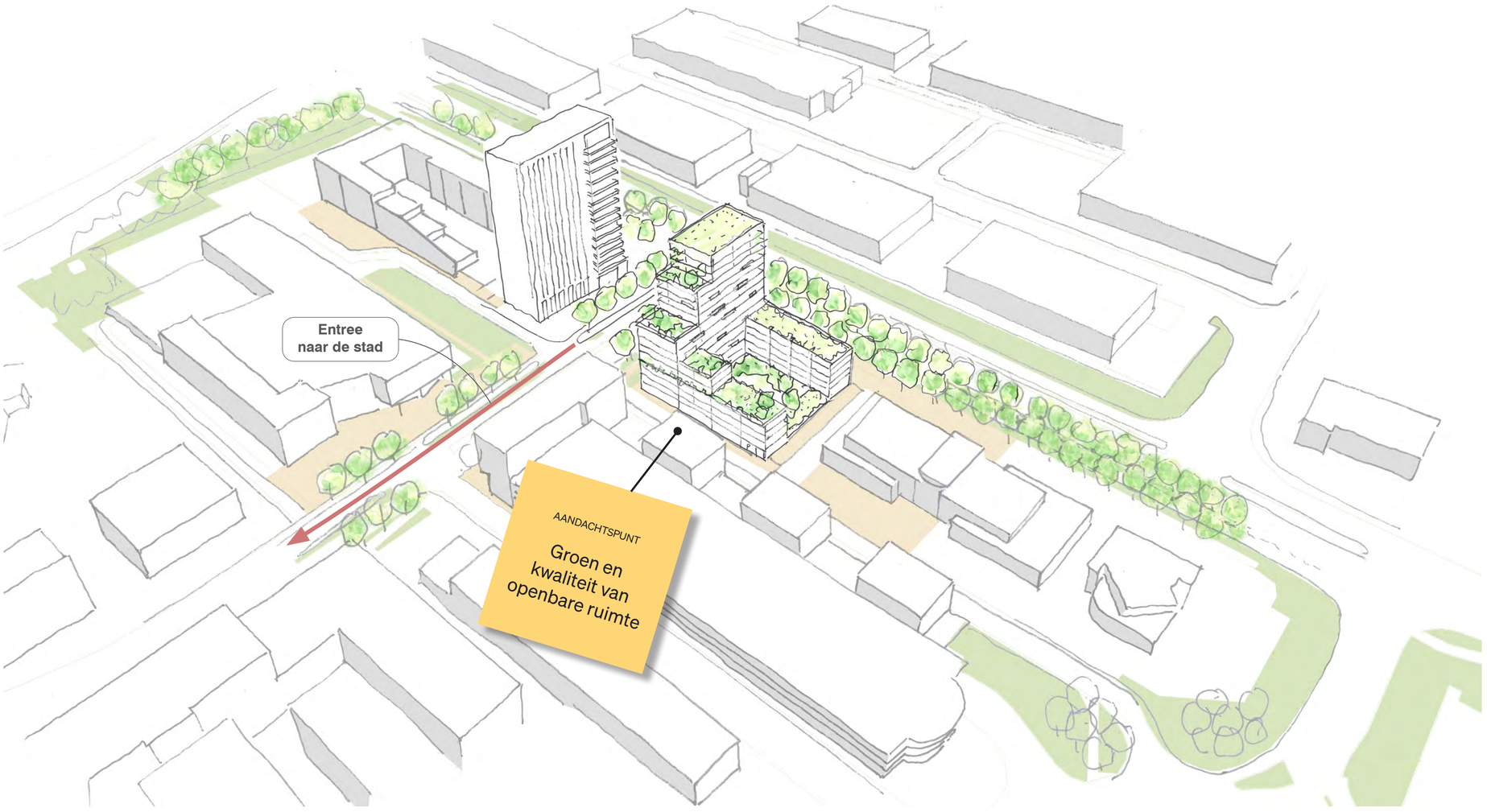
PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

LOCATIE
Hoorn

kolpa

EERSTE PARTICIPATIEMOMENT

13 juli 2023



Schematisch ontwerp in vogelvlucht

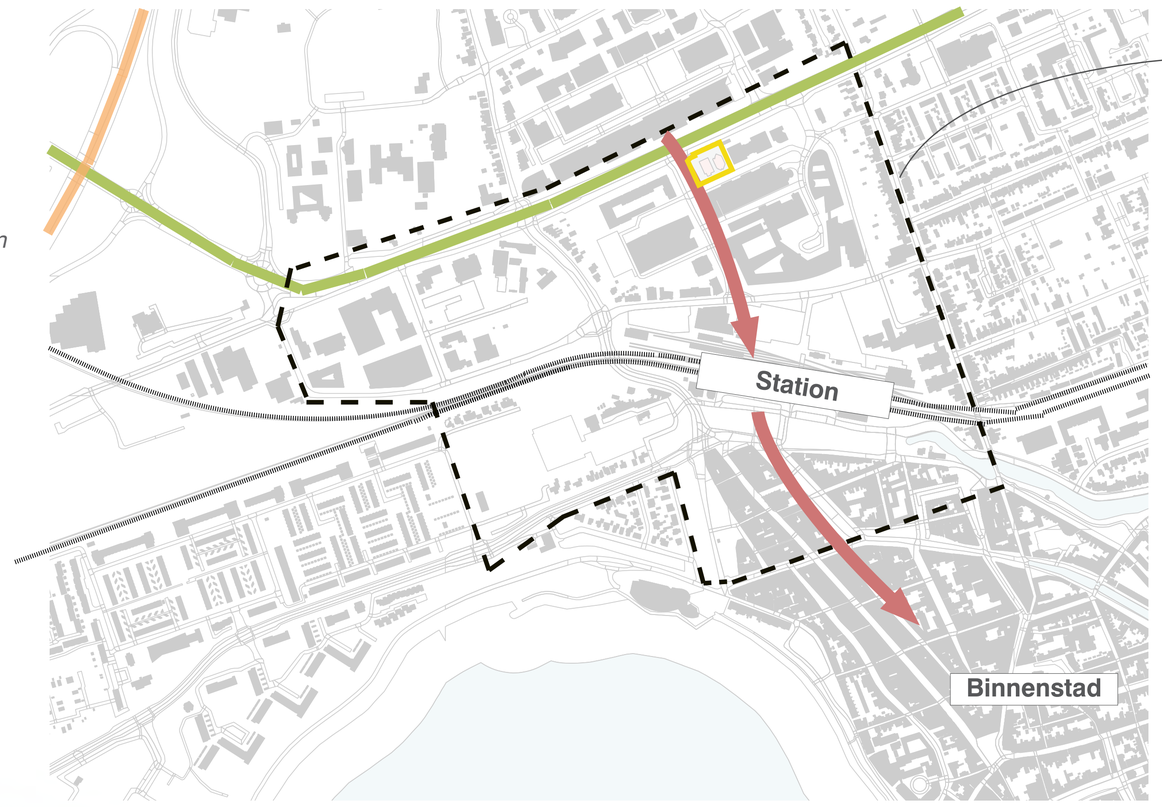
Hoogbouw in Hoorn

‘Om het woningtekort terug te dringen en in de toekomst ook een levendige en aantrekkelijke stad te blijven, moet Hoorn de komende jaren groeien en meer woningen bouwen.

Rondom station Hoorn (Poort van Hoorn) zijn nu nog minder goed gebruikte gebieden. Daar ligt een kans om woningen toe te voegen die optimaal aangesloten zijn op OV en de voorzieningen van de stad.’

(Bron: Hoornse Hoogte, visie op stedelijke groei en hoogbouw, november 2021)

Binnen de visie op stedelijke groei en hoogbouw ‘Hoornse Hoogte’ wordt de projectlocatie aan de Maelsonstraat aangemerkt als een plek waar hoogbouwontwikkelingen een mogelijkheid zijn.



Plangebied
‘De Poort van Hoorn’
uit structuurvisie 2013

Aansluiting op de Poort van Hoorn

De Poort van Hoorn is een gebiedsontwikkeling rondom het station.

‘De gemeente Hoorn werkt samen met partners NS Stations, ProRail en de Provincie Noord-Holland aan de ontwikkeling van de Poort van Hoorn. Juist in dit gebied is er veel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Nieuwe en aantrekkelijke stedelijke woon-werkmilieus, op steenworp afstand van een modern multimodaal mobiliteitsknooppunt, de prachtige historische binnenstad én het grootste stadsstrand van Nederland.

De oplevering van de Maelsonstraat was de eerste concrete stap voor de Poort van Hoorn. De Maelsonstraat is de start van de ‘rode loper’ voor reizigers en bezoekers van de binnenstad.’

(Bron: www.poortvanhoorn.nl d.d 6/7/2023)



DE VRIES EN VERBURG

BURGLAND Real Estate

PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

LOCATIE
Hoorn

kolpa

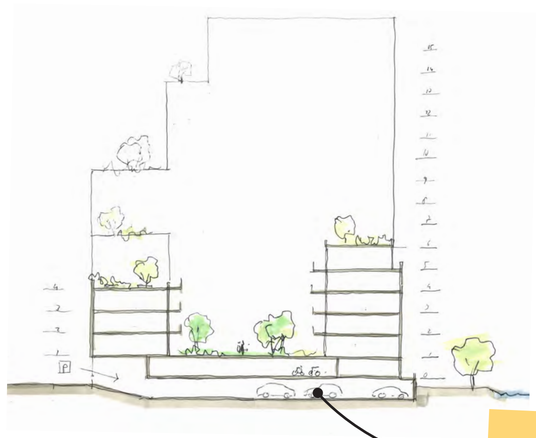
EERSTE PARTICIPATIEMOMENT

13 juli 2023



Situatietekening schetsontwerp

N
1 : 1000



Doorsnede schetsontwerp

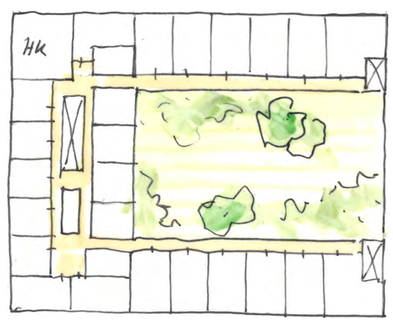
1 :

AANDACHTSPUNT
Voldoende parkeren

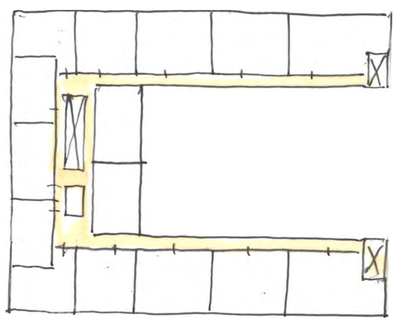
Plattegronden schetsontwerp

Het ontwerp gaat ruimte bieden aan ca. 110 appartementen in de sociale huur - middenhuur en koop.

Daarnaast zullen er ca. 50 kamers met een zorgfunctie opgenomen worden in het plan.



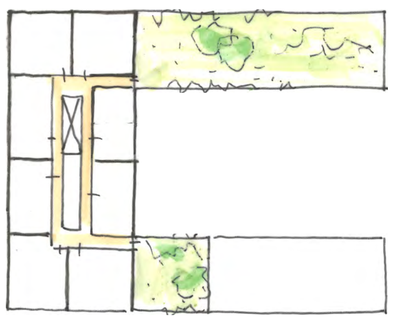
verdieping 01-02



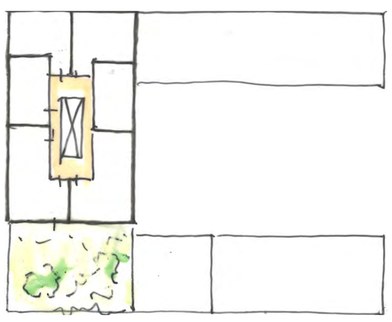
verdieping 02 - 03



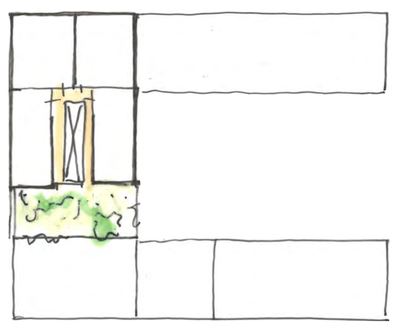
verdieping 04 - 05



verdieping 06 - 08



verdieping 09 - 12



verdieping 13 - 15

N
1 : 500



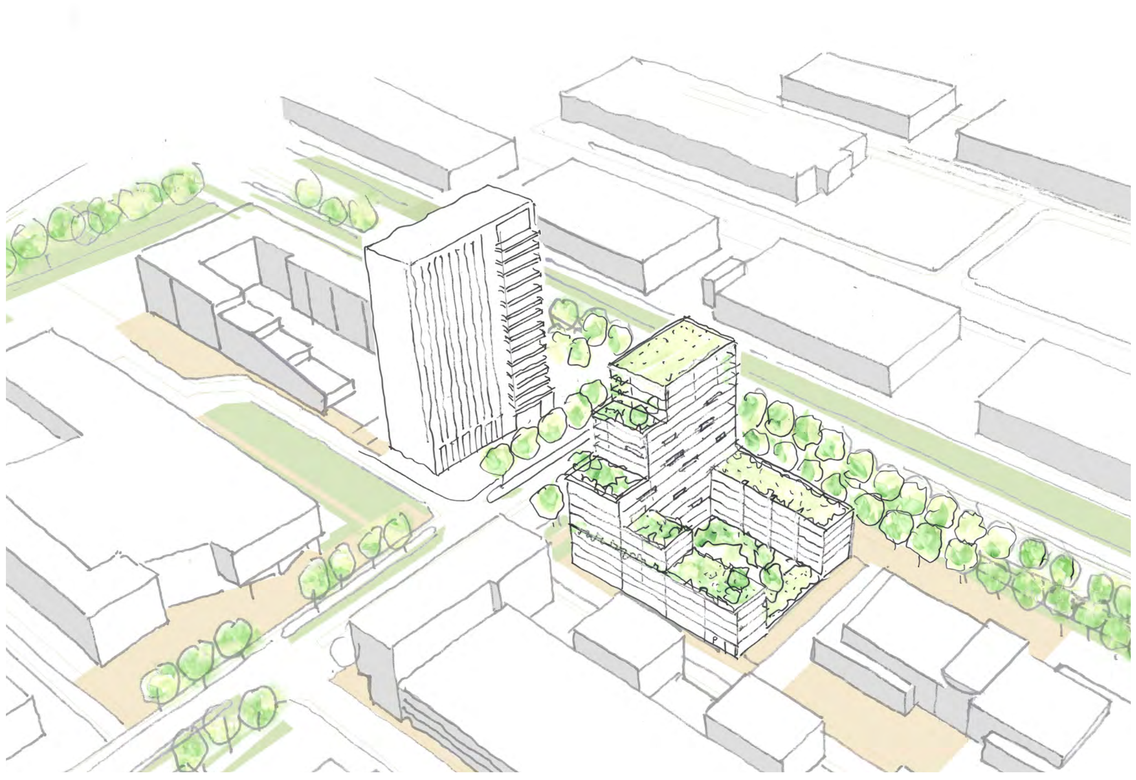
PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

LOCATIE
Hoorn

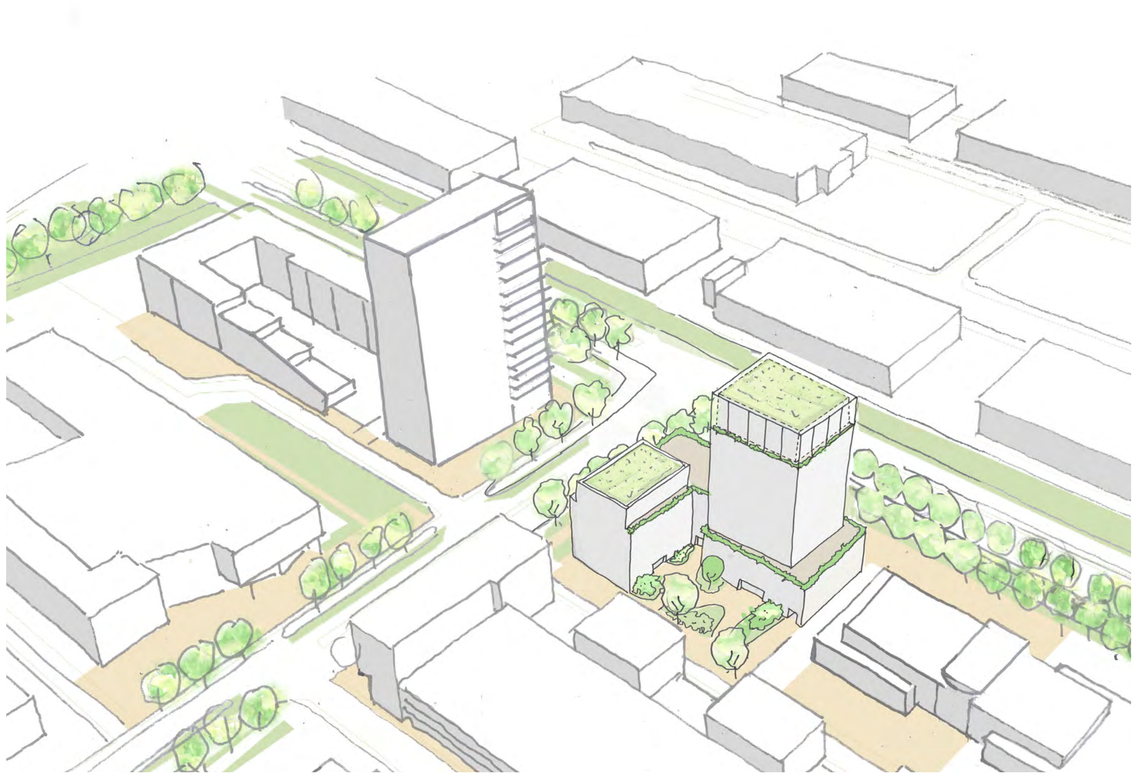
AANPASSINGEN

11 maart 2025

Naar aanleiding van eerste participatiemoment



Eerste participatiemoment



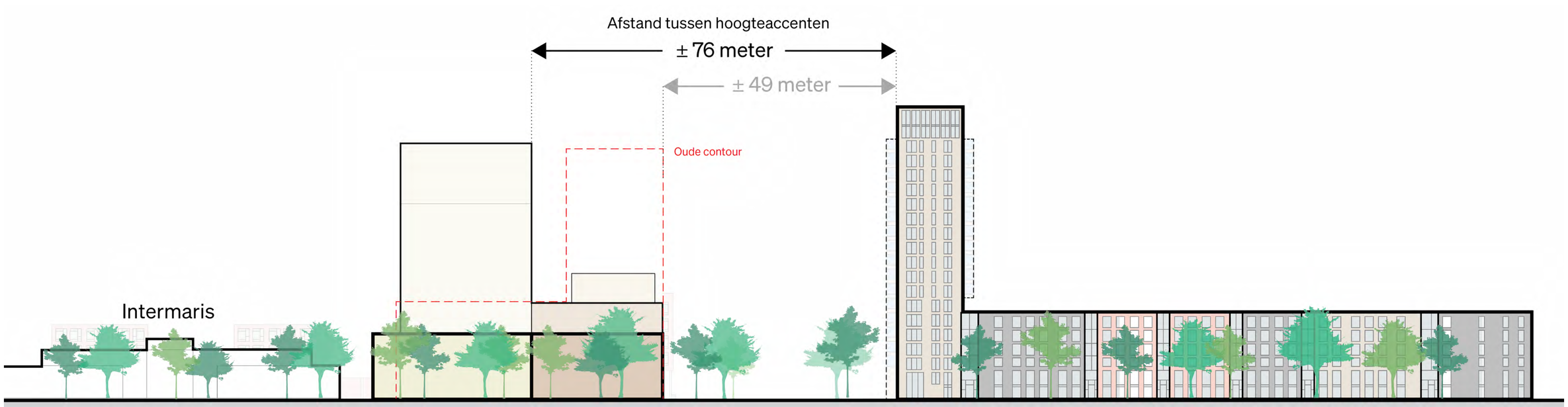
Schetsontwerp op basis Nota van Uitgangspunten



Projectie schetsontwerp op impressie vorige participatie



Projectie schetsontwerp op impressie vorige participatie



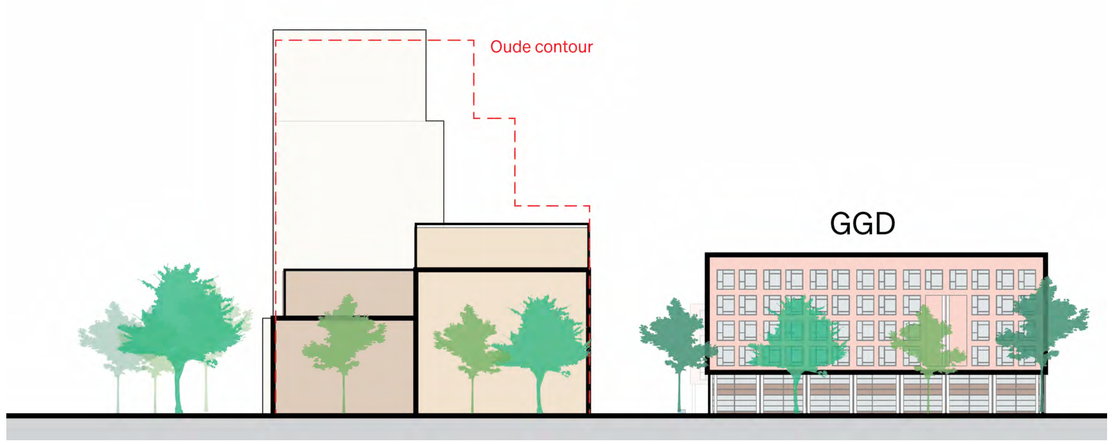
Profiel Provincialeweg 1:500

BOUWHOOGTE EN SETBACKS

→ De nieuwe positie en oriëntatie van het hoogte-accent heeft meer afstand tot de Toren van Hoorn, is een kwartslag (90°) gedraaid en ligt terug t.o.v. het gebouw eronder.

→ Alle bouwdelen hebben een dergelijke 'setback' vanaf 4 of 6 bouwlagen.

→ Dat maakt de schaal van het gebouw op straatniveau aangenamer en voorkomt windhinder.



Profiel Maelsonstraat 1:500

DE VRIES EN VERBURG

BURGLAND Real Estate

PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

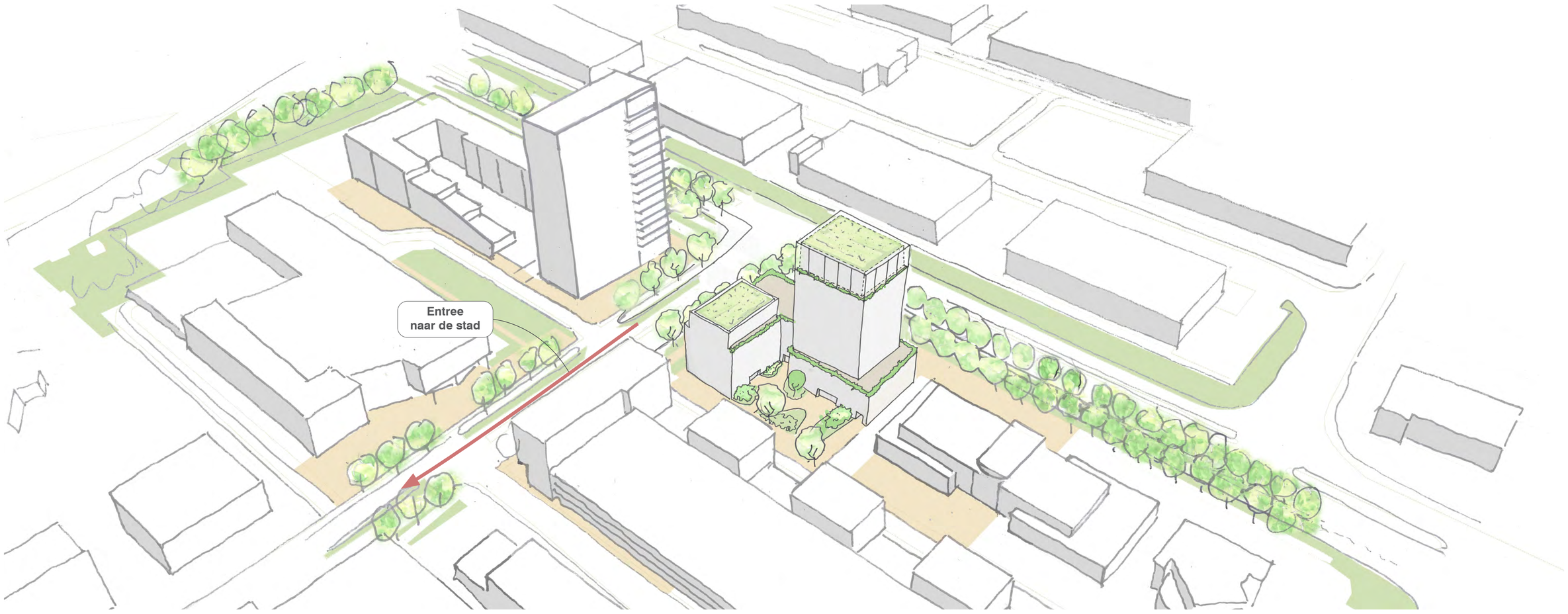
LOCATIE
Hoorn

kolpa

SCHETSONTWERP

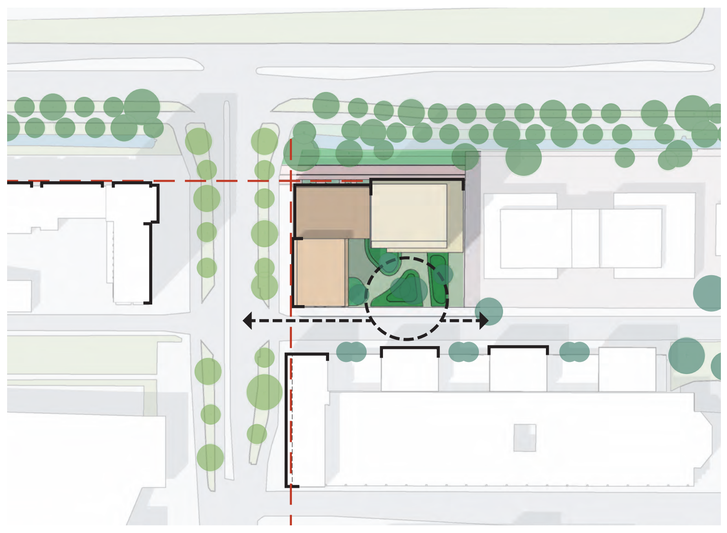
11 maart 2025

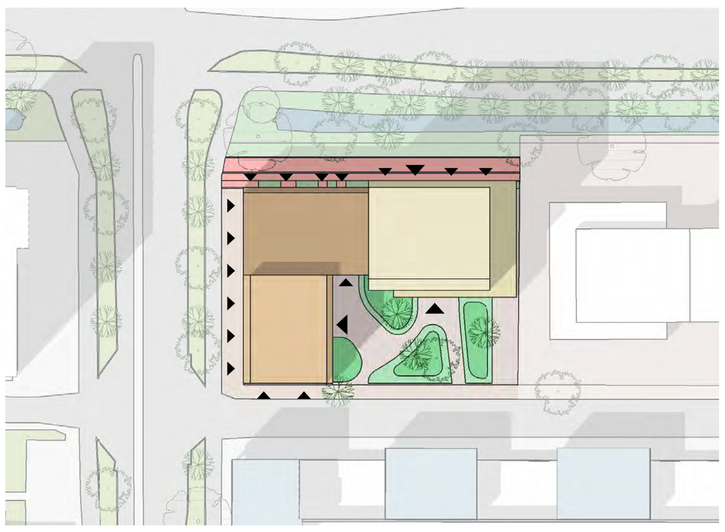
op basis van Nota van Uitgangspunten



Schematisch ontwerp in vogelvlucht







STAD

Woon-werkgebied als entree van de stad

De Provincialeweg vormt een belangrijke entree van de stad Hoorn. Het gebied rond die entree verkleurt met verschillende projecten in 'Poort van Hoorn' naar een gemengd stadsgebied met verschillende functies en meer groen. Het project aan de Maelsonstraat sluit daarbij aan en vormt naast de Toren van Hoorn een gezicht van deze transformatie.

WIJK

Zorgvuldig ingepast in de context

Het gebouw voegt zich in de context door de bestaande straatprofielen te versterken; aan de noordzijde wordt de groene woonstraat doorgezet, in lijn met de Toren van Hoorn. Aan de Maelsonstraat zet het gebouw de rooilijn van het ziekenhuis/GGD door en markeert de hoek. Aan de binnenzijde ontstaat een publieke, groene binnentuin.

GEBOUW

Levendige plinten om groen hart

Het gebouw huisvest een mix van functies. De plinten zijn zo veel mogelijk geactiveerd met verschillende functies, entrees/ lobby's en voordeuren van woningen. Dat zorgt voor activiteit en sociale veiligheid, zowel overdag als in de avond.



DE VRIES EN VERBURG

BURGLAND Real Estate

PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

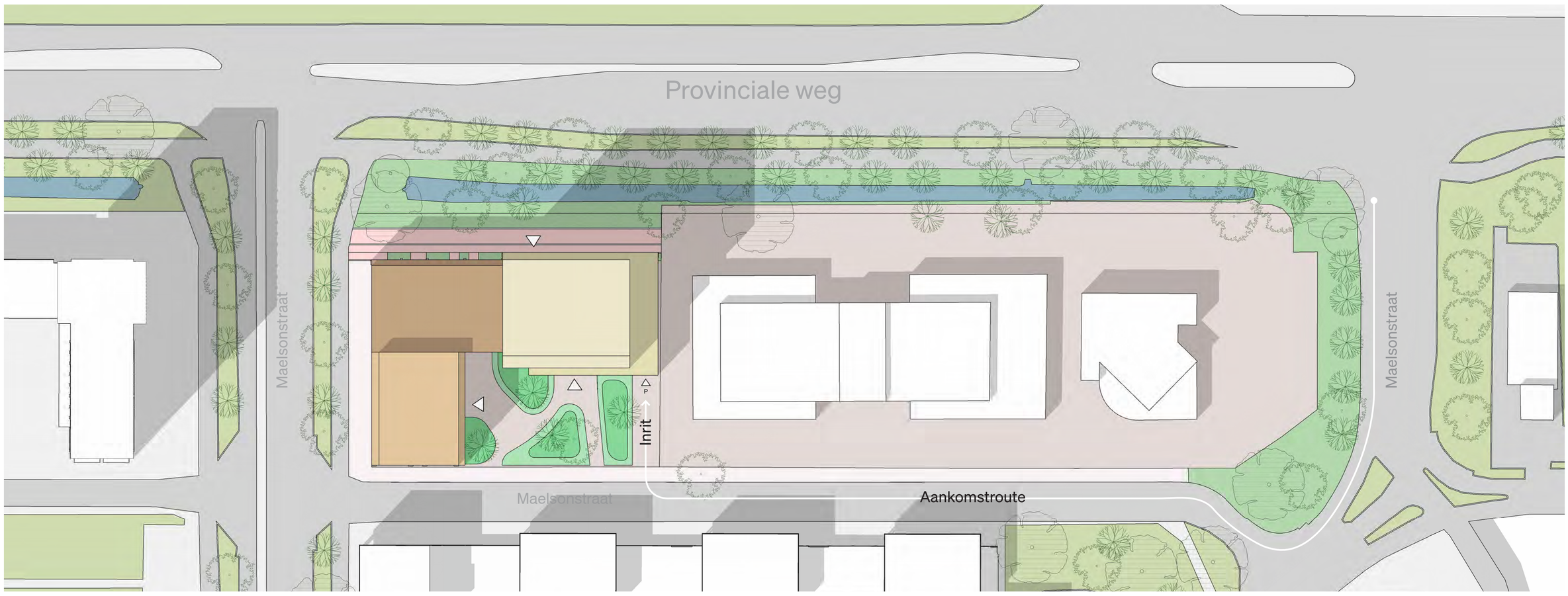
LOCATIE
Hoorn

kolpa

SCHETSONTWERP

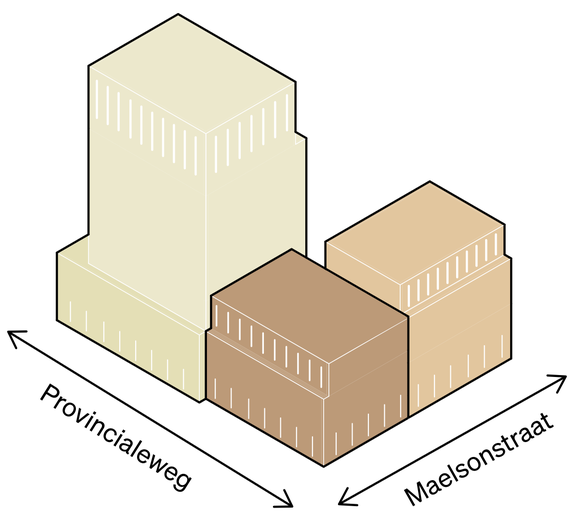
11 maart 2025

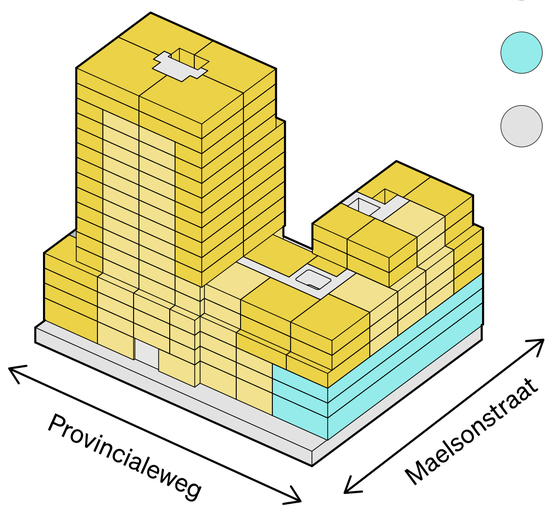
op basis van Nota van Uitgangspunten



Situatietekening schetsontwerp

1 : 500

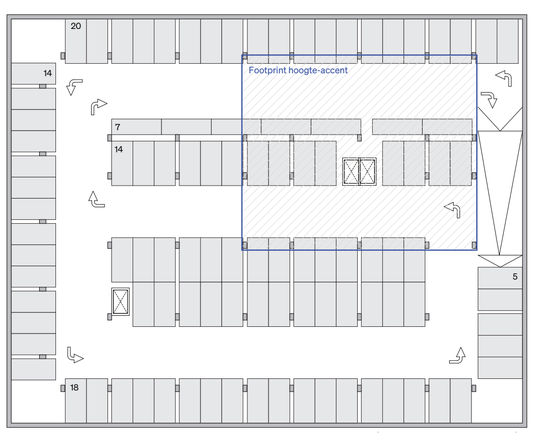




Wonen
+/- 167 woningen

Werken
+/- 1.900 m² BVO

Parkeergarage
105 parkeerplaatsen



ARCHITECTUUR

Ensemble uit drie blokken

Het opbreken van het gebouw in 3 middelgrote blokken, gecombineerd met setbacks en verspringingen, zorgen voor een kleinere schaal. Ook in de verticale richting wordt het gebouw opgedeeld in een plint, middendeel en kroon. Deze uitgangspunten sluiten aan bij de beeldkwaliteit van de 'Poort van Hoorn'.

PROGRAMMA

Gemengd stadsblok

Het blok huisvest woningen van verschillende groottes, voor verschillende doelgroepen. Aan de westzijde, aan de Maelsonstraat, wordt de plint gevuld met kantoren. Aan de noorzijde zijn er woningen in de plint. Aan de binnenzijde van het blok bevinden zich de collectieve ruimte en de twee hoofdentrees.

PARKEREN

Ondergrondse parkeerkelder

Uit de Nota van Uitgangspunten (woningen) en Parkeernormennota (commercieel) volgt een parkeervraag van 105 parkeerplaatsen. Deze plekken worden gerealiseerd in de ondergrondse parkeergarage. Een onderbouwing van deze parkeervraag is te vinden op het paneel 'Bezonning + Onderbouwing parkeren'



DE VRIES EN VERBURG

BURGLAND Real Estate

PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

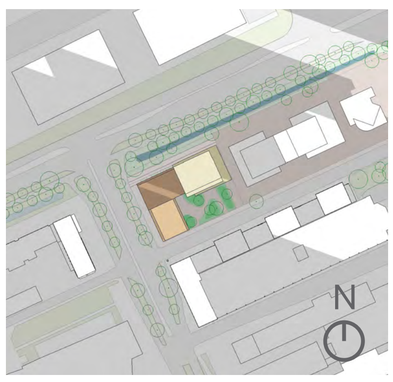
LOCATIE
Hoorn

kolpa

BEZONNING

11 maart 2025

19 februari



9:00



12:00



15:00

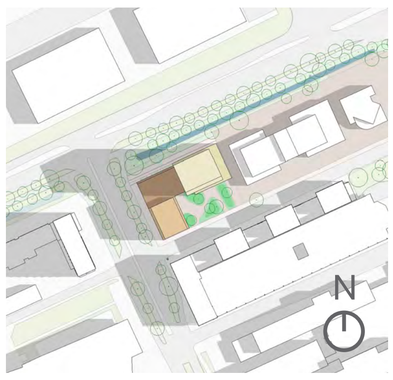


18:00

zon is onder

21:00

21 juni



9:00



12:00



15:00



18:00



21:00

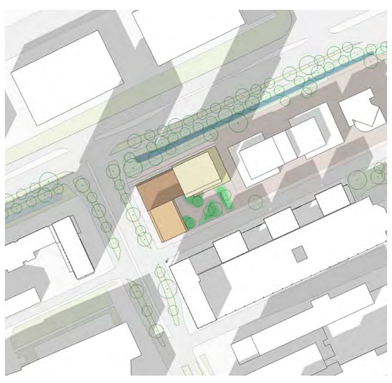
21 oktober



9:00



12:00



15:00



18:00

zon is onder

21:00

ONDERBOUWING PARKEREN

Onderdeel van de ontwikkeling aan de Maelsonstraat 18-20 is een ondergrondse parkeergarage, die voorziet in de parkeerbehoefte van de woningen en de commerciële ruimte.

Voor de telling van de plekken in de parkeergarage wordt uitgegaan van dubbelgebruik, op basis van aanwezigheidspercentages (Parkeernormennota Gemeente Hoorn). Er zijn dus geen vaste plekken voor bewoners, bezoekers en andere gebruikers. In onderstaande tabel is o.b.v. de normen en deze aanwezigheidspercentages aangegeven dat er op het maatgevend moment 105 parkeerplaatsen benodigd zijn.

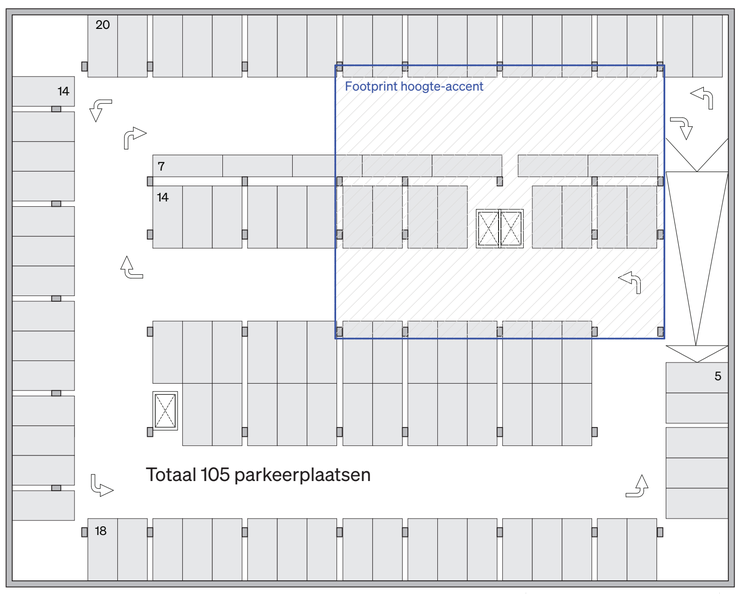
GEHANTEERDE NORMEN

In de Nota van Uitgangspunten voor de Maelsonstraat 18-20 wordt voor woningen op deze locatie dezelfde parkeernorm gehanteerd als in de andere ontwikkelingen in het stedebouwkundig plan 'Poort van Hoorn':

Bewoners: 0,6 parkeerplek / woning
Bezoekers: 0,1 parkeerplek / woning

In de Parkeernormennota van de Gemeente Hoorn (vastgesteld 23 maart 2019) wordt voor commerciële ruimten de volgende norm gehanteerd:

Commercieel: 1,4 parkeerplek / 100m^2 BVO
zonder baliefunctie



Schetsindeling parkeergarage 1:300

Parkeerbalans o.b.v. gehanteerde normen en aanwezigheidspercentages

Type	#	Norm	Ongewogen	Werkdag ochtend		Werkdag middag		Werkdag avond		Koopavond		Werkdag nacht		Zaterdag middag		Zaterdag avond		Zondag middag	
Bewoners	167	0,60	**100,20**	50%	**50,10**	50%	**50,10**	90%	**90,18**	80%	**80,16**	100%	**100,20**	60%	**60,12**	80%	**80,16**	70%	**70,14**
Bezoekers woningen	167	0,10	**16,70**	10%	**1,67**	20%	**3,34**	80%	**13,36**	70%	**11,69**	0%	**0,00**	60%	**10,02**	100%	**16,70**	70%	**11,69**
Commercieel (zonder balie)	1900	0,014	**26,60**	100%	**26,60**	100%	**26,60**	5%	**1,33**	5%	**1,33**	0%	**0,00**	0%	**0,00**	0%	**0,00**	0%	**0,00**
Totalen			**143,50**		**78,37**		**80,04**		**104,87**		**93,18**		**100,20**		**70,14**		**96,86**		**81,83**

Op het maatgevende moment zijn er 105 parkeerplaatsen benodigd

DE VRIES EN VERBURG

BURGLAND Real Estate

PROJECT
Herontwikkeling Maelsonstraat 18-20

LOCATIE
Hoorn

kolpa